# **Charmante Altbau-Wohnung im 3. Obergeschoss**



**Objektnummer: 84688** 

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr: Zustand:

Alter: Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$ 

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

Provision bezahlt der Abgeber.

Strauchergasse

Wohnung Österreich 8020 Graz 1969

Erstbezug Neubau 68,61 m<sup>2</sup>

3 1 1

C 80,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,36 239.000,00 € 166,14 €

56,26 € 30,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Gerald Bruchmann

**EHL Wohnen GmbH** 

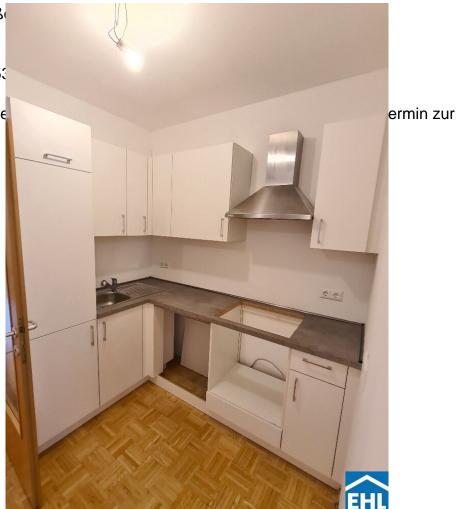


## ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Waagner-Biro-Straß
8020 Graz

H +43 664 78015353

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.



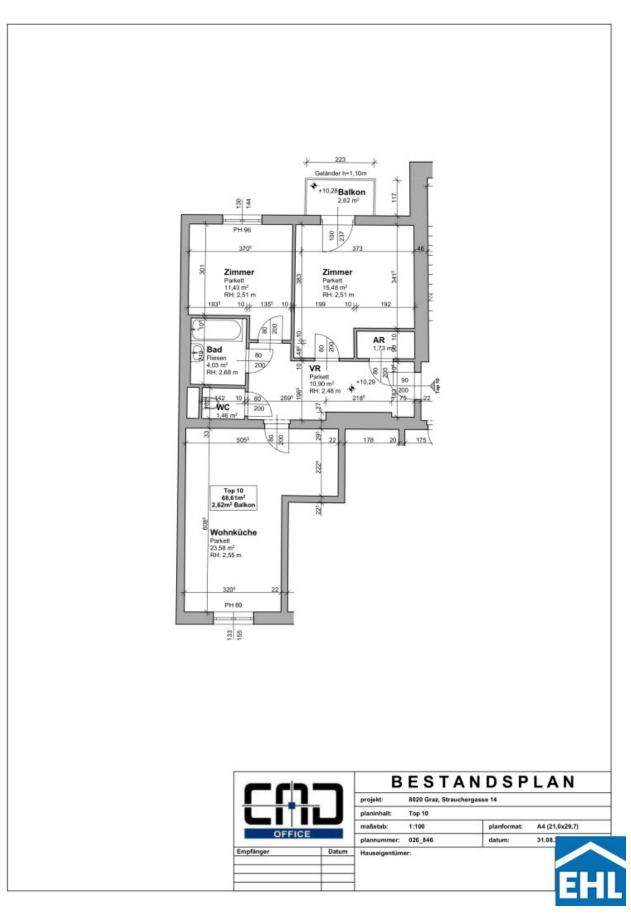














## **Objektbeschreibung**

# Wohnen im Zentrum mit Geschichte: Modernisiertes Wohnhaus in einem sorgfältig renovierten Haus

In einem neu sanierten und in neuem Glanz erstrahlenden Haus in der Strauchergasse finden sich vier einzigartige Wohnungen, die perfekt auf unterschiedliche Lebensstile und Bedürfnisse zugeschnitten sind. Die charmanten Einheiten mit 2 bis 4 Zimmern und Größen zwischen 65m² und 88 m² bieten ideale Voraussetzungen für komfortables und modernes Wohnen.

Diese lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich durch das gesamte Gebäude, ist nord-südlich Ausgerichtet und besticht durch einen klug durchdachten Grundriss, der höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Das großzügige Wohnzimmer erstrahlt dank der Ausrichtung in warmem Sonnenlicht und bietet ein helles Ambiente, das den Raum das ganze Jahr über erstrahlen lässt.

Der perfekte Grundriss sorgt für einen reibungslosen Wohnfluss, während das Wohnhaus durch die sorgfältige Sanierung bewahrt und mit modernen Akzenten kombiniert wird. Ein vorhandener Lift macht die Wohnung leicht und komfortabel zugängig. Die Wohnung wurde saniert und verfügt über hochwertige Ausstattungsdetails, darunter ein Paket sowie Fliesen im Nassbereich und WC.

Als besonderes Highlight gilt der Kauf dieser Wohnung, der mit einem exklusiven Goodie-Paket einhergeht. Zur Auswahl stehen 3 Optionen.

Option 1: SMEG Kühl-Gefrier-Kombination

Option 2: Smart TV von Samsung: 55" The Frame LS03B

Option 3: SONOS – Lautsprecher Dolby Surround System

Diese einzigartige Gelegenheit verbindet den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Wohnstatus. Ihr neues Zuhause wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Lage:

Die Strauchergasse liegt zentral im Grazer Stadtteil Lend und verbindet städtisches Leben mit



ruhiger Wohnatmosphäre. Sie profitieren von einer exzellenten öffentlichen Anbindung: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten direkten Zugang ins Stadtzentrum und weitere Stadtteile.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der nahe Lendplatz ist ein kultureller Hotspot, bekannt für Märkte und Veranstaltungen, während der Volksgarten als grünes Refugium für Entspannung sorgt. Die Strauchergasse bietet somit eine ideale Lage zwischen urbanem Flair, kulturellen Angeboten und komfortabler Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Graz.

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Lage bietet eine herausragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Innerhalb eines kurzen Fußwegs von 2-5 Minuten erreichen Sie zahlreiche Bushaltestellen und Straßenbahnlinien. Diese ausgezeichnete Erreichbarkeit macht es einfach, die Stadt zu erkunden und bequem zu anderen Zielen in Graz zu gelangen.

Straßenbahnlinien: 1, 3, 6, 7, 13, 16, 26, 40, 48, 67

Bushaltelinien: 110, 711, 52, 53, 58, 63

Bezugsfertig

Provisionsfrei für den Käufer!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <1.000m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <500m Universität <1.250m Höhere Schule <1.250m



## **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <750m

## Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <1.000m Polizei <250m

### Verkehr

Bus <250m Straßenbahn <250m Autobahnanschluss <4.750m Bahnhof <750m Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

## Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

